

世田谷区空き家等地域貢献活用事業 相談窓口開設から平成27年度末までの 相談案件に関する調査結果と窓口の取り組み

* 本資料に記載されている内容の無断転載を禁止いたします

* 第4回「空き家等地域貢献活用フォーラム」にて発表した内容です（2016年9月11日開催）

目次

1. 相談案件の傾向
2. 成立案件の実態と窓口の取り組み
3. 成立案件の地域からの評価・自己評価

1. 相談案件の傾向

1. 相談案件の傾向

＜調査概要＞

調査主体：一般財団法人世田谷トラストまちづくり

調査目的：相談案件の傾向を知る

調査対象：平成25年7月*から平成28年3月末までに対応した案件

調査方法：記録資料より分析

* 平成25年7月に窓口を開設

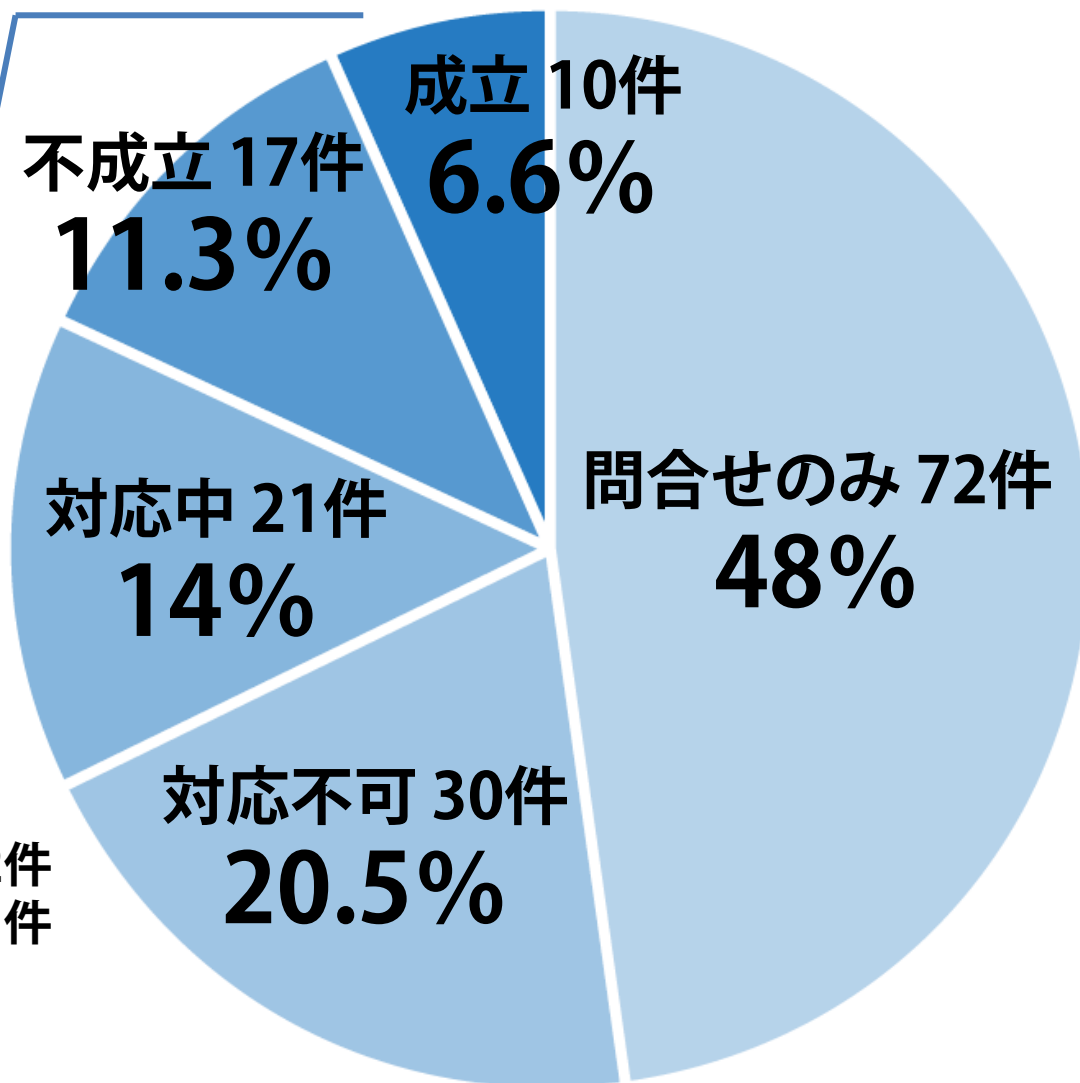
1-1. オーナーからの相談案件分類

相談総数
150件

平成25年7月～平成28年3月末

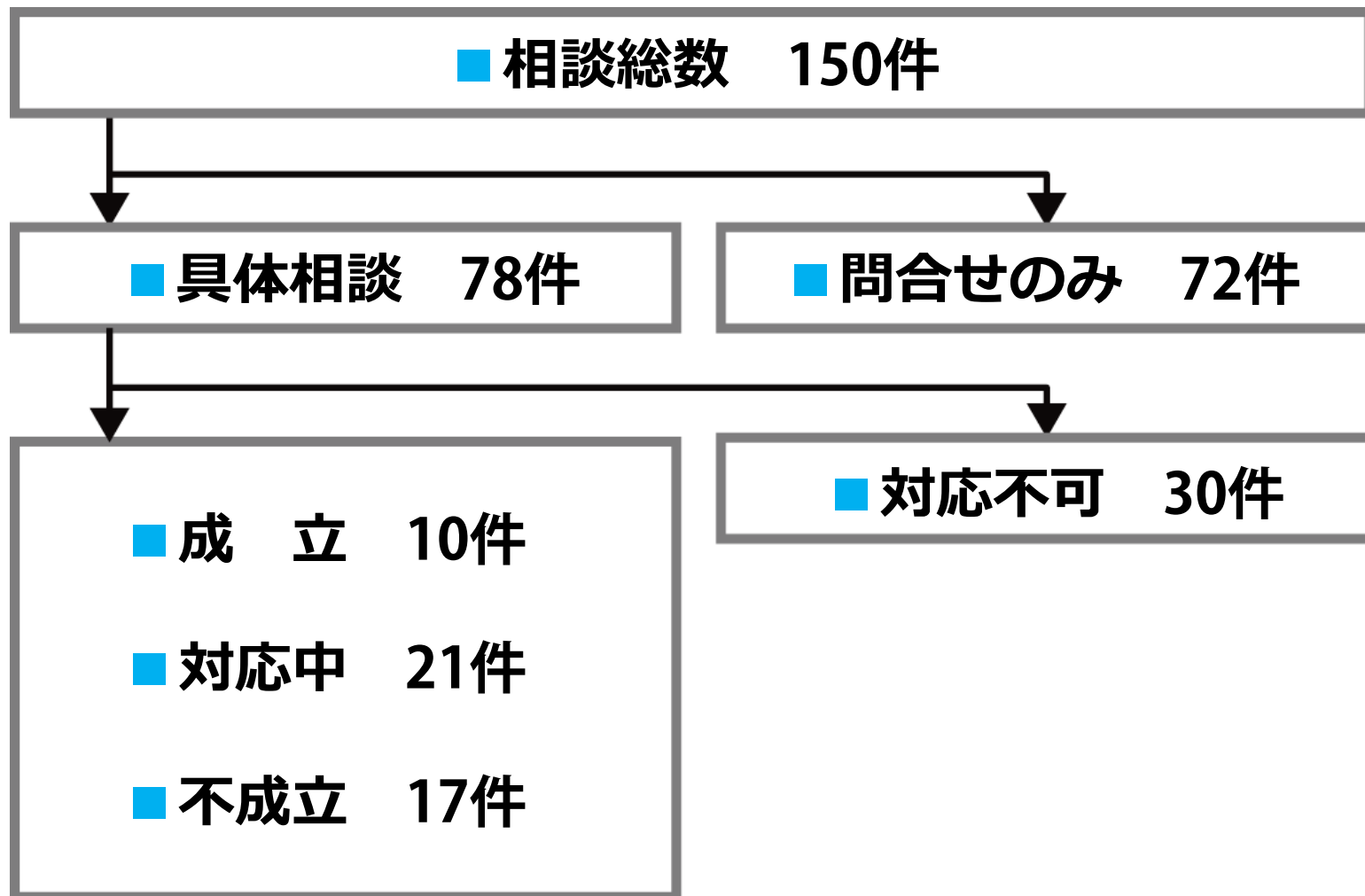
- ・ 具体相談 78件
- ・ 問合せのみ 72件

モデル 7件
地域共生のいえ 2件
共生のいえ以外 1件



図：相談案件の分類

1-2. オーナーからの相談案件分類

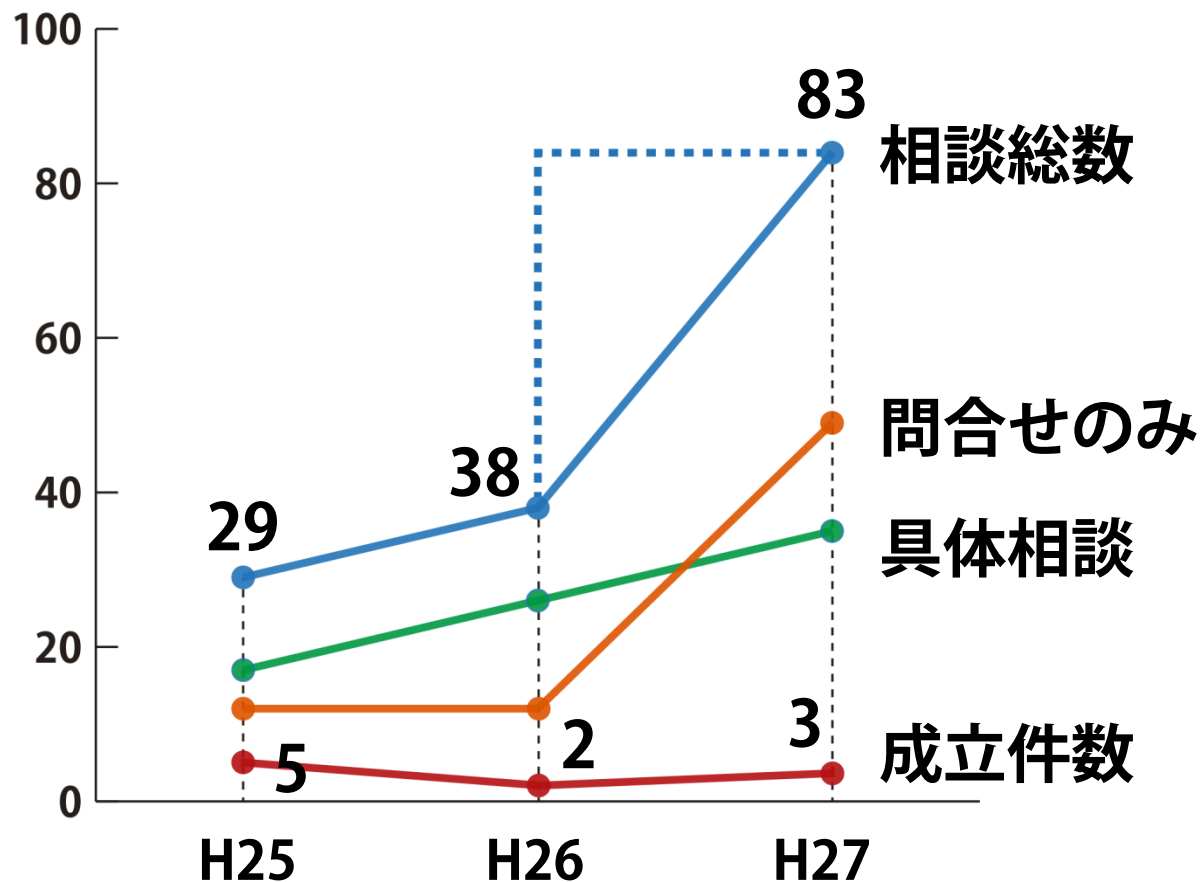


＊平成25年7月～平成28年3月末受付

1-3. 相談数の推移

■ 空き家活用成立までのハードル

- 3年間で、オーナーからの問い合わせ件数は増えているが、成立数は横ばい



* H26~27 「相談総数」の伸び：
町会回覧・出張相談会・
ポスティングをH27に実施

1-4. 問合せのみ案件／問合せのみの理由

表：問合せのみの理由の分類

問合せのみ案件	72
検討中	43
・ 制度の詳細を知りたい	
・ 検討後に連絡が来る予定	
主旨違い	17
・ 区に借り上げてほしい	
・ 一般居住者/民間事業者を斡旋してほしい	
将来に備えた情報収集（まだ空いていない）	5
相談取りやめ（オーナー都合）	5
入居者が確定	1
その他	1

1-5. 具体相談案件／対応不可の理由

表：対応不可理由の分類

対応不可案件	30
建ぺい・容積率の超過	9
確認申請との相違（延床・階数・用途）	4
無接道・接道不足	3
概要書・台帳証明なし	3
近隣・居住者トラブル	3
セットバックに関すること（2項道路）	2
耐震に関すること（RC共同住宅）	2
1 敷地に複数建物	1
相続の合意が得られていない	1
その他	2

＊複数理由がある場合は、主な理由を採用

＊活用にあたり、是正の意思があれば対応可となる

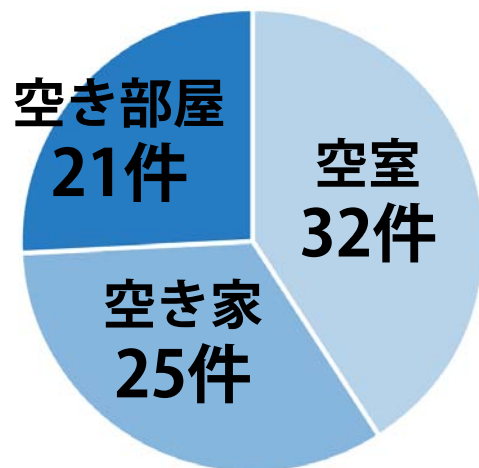
1-6. 具体相談案件／不成立の理由

表：不成立理由の分類

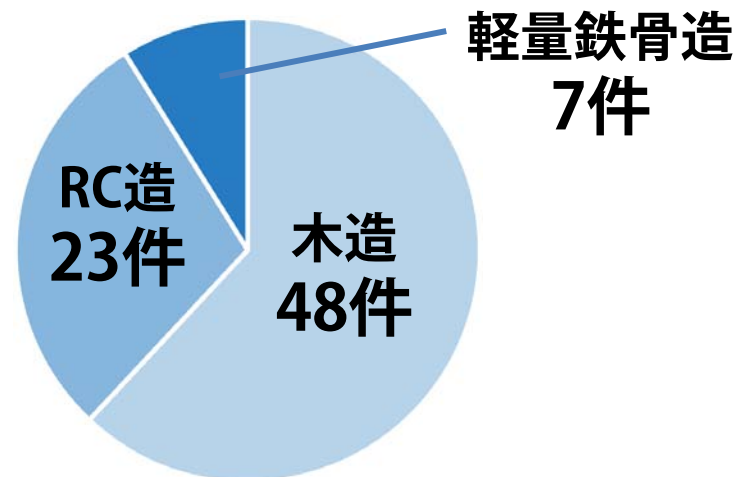
不成立案件（複数回答含む）	21
団体との折り合いつかず（家賃）	4
空き家窓口外での活用を希望	3
高齢のため辞退	2
借り手が見つかった（親族を含む）	2
家族・親族の合意が得られない	2
団体へ貸し出すことへの不安	1
手続きが面倒	1
耐震改修費用の工面が難しい	1
大幅な改修に対する抵抗感	1
RC耐震診断への抵抗感	1
その他	3



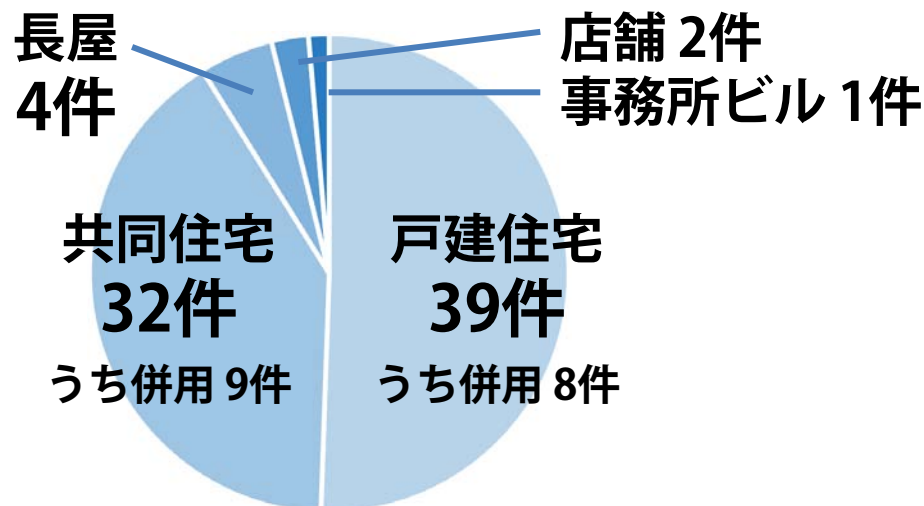
1-7. 具体相談案件（78件）／各種分類



図：活用空間の分類

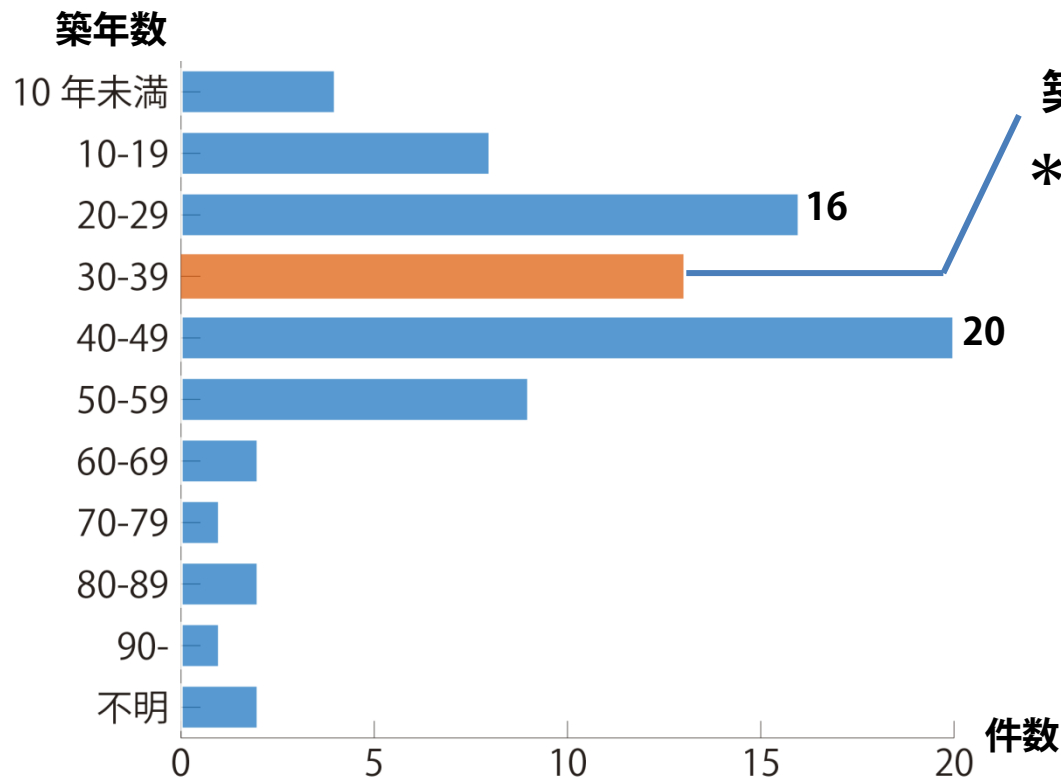


図：構造の分類



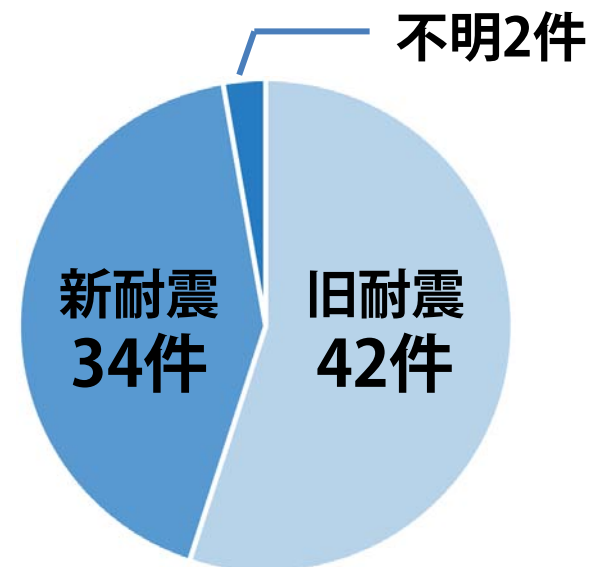
図：建物種別の分類

1-8. 具体相談案件（78件）／築年数の傾向



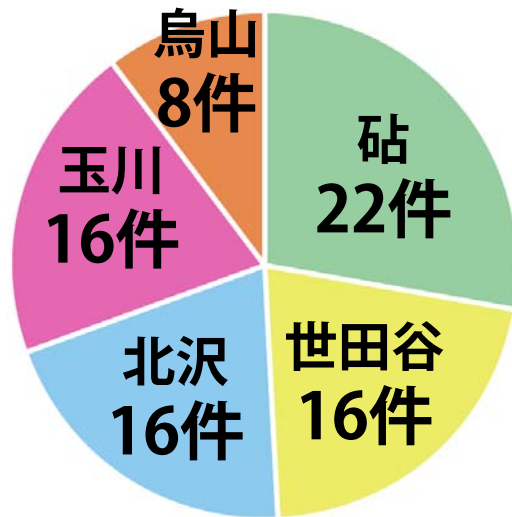
築35年以上のものは旧耐震基準
*新耐震基準の施行は1981年6月1日

図：築年数の分類



図：耐震基準の分類

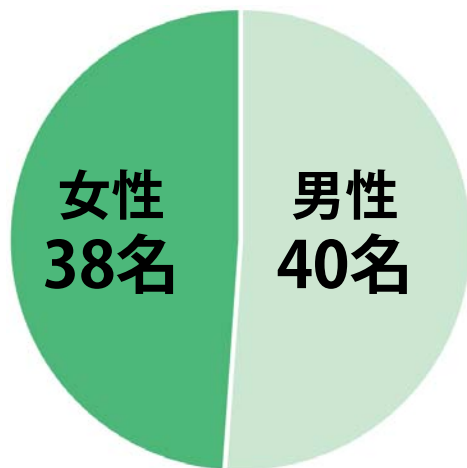
1-9. 具体相談案件（78件）／所在地域の分類



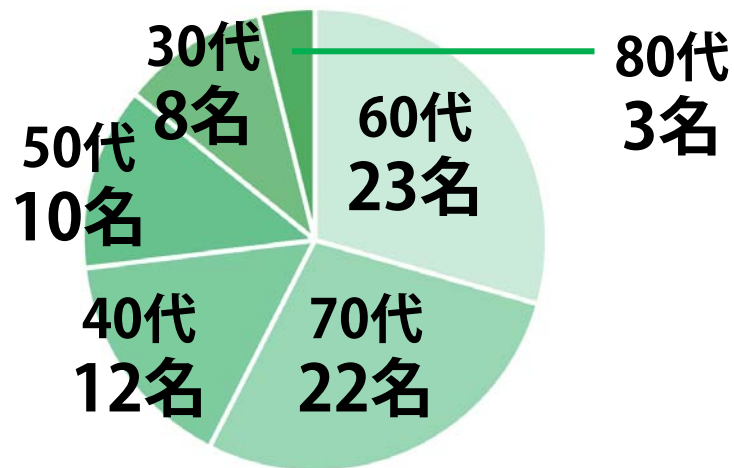
図：所在地域の分類



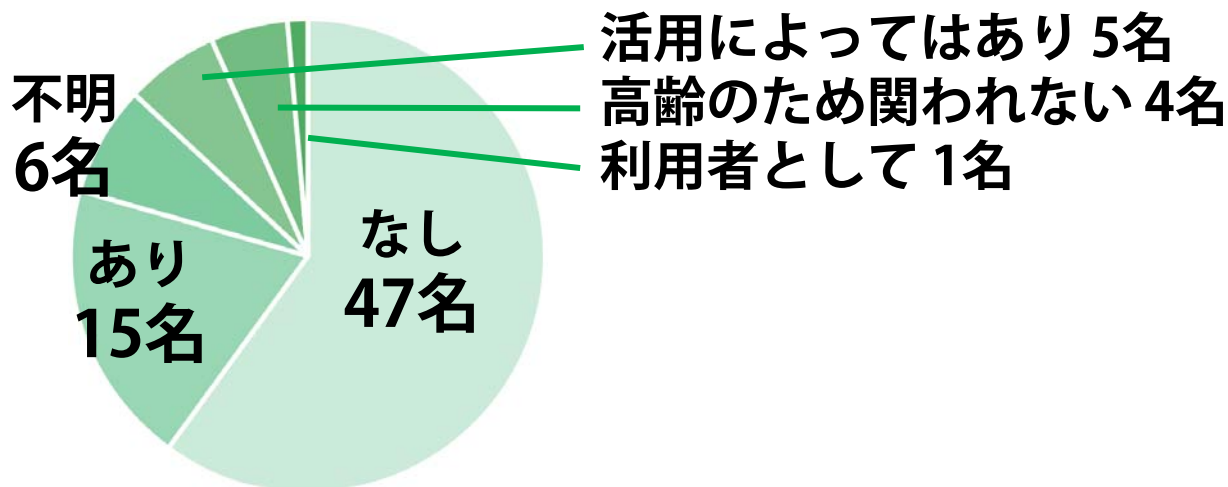
1-10. 具体相談案件（78件）／相談者の分類



図：相談者の性別



図：相談者の年齢



図：相談者の活用への関与度

1-11. 具体相談案件（78件）／相談者の傾向

表：空き家窓口をどこで知ったか

具体相談案件	78
知人	16
トラストまちづくり（案内／HP）	15
空き家窓口関連のチラシ	13
区役所	8
町会回覧	7
区報	4
テレビ・新聞	3
社会福祉協議会・あんしんすこやかセンター	2
宅建協会	1
住宅相談	1
家族	1
不明	7

1-12. 具体相談案件／相談の理由

表：窓口相談した理由（例）

相談者
地域貢献のために使って欲しい
愛着ある家を残したい
子どもが独立し、部屋が空いた
親の逝去・施設入所
ひとり暮らしでは不安
高齢のため家の管理が大変
空き家の管理が大変
将来空き家になる予定
空き室対策として（共同住宅）
再建不可の建物

1-13. 具体相談案件／地域貢献のイメージ

表：希望する地域貢献のイメージ（例）

相談者
地域の交流の場／高齢者向け・多世代交流・食堂
親子の居場所
子ども／保育園・児童発達支援（放課後等デイ）
高齢者／デイサービス
障害者／就労支援
住まい／高齢者・女性のため・留学生・施設退所者
コワーキングスペース
文化的活動／茶道・演劇

1-14. まとめ

■全相談案件（150件）

1. 48%は問合せのみで終わる（72/150件）
2. 対応が進む案件は全体の31%（48/150件）
3. 広報強化等により相談総数は増加しているが、成立数は横ばい

■具体相談案件（78件）

1. 55.1%は旧耐震基準の建物（43/78件）→活用には耐震改修が必要
 2. 38.4%は建物に法令的な課題がある（30/78件）→活用には是正が必要
 3. 21.7%はオーナーと団体の合意が進まない（17/78件）
 4. 具体相談に進んでも、一般市場に戻る場合がある
- ・ 相談のきっかけは多岐に渡る
 - ・ 将来的な活用の選択肢として検討するオーナーもいる

2. 成立案件の実態と窓口での取り組み アンケート結果より

2. 成立案件の実態と窓口での取り組み

＜調査概要＞

調査主体：一般財団法人世田谷トラストまちづくり

調査目的：団体の活動実態把握，客観的な評価

調査対象：成立案件10件におけるオーナーと団体

＊うち2件はオーナーと団体が同一

調査方法：記述式のアンケート調査

＊オーナー用と団体用の2種類作成

回収 : オーナー 7 件/10件

 : 団体 9 件/10件

回収率 : 80% (16件/20件)

2-1. 建物の改修費用 * 成立10件アンケート結果

事例	A	B	C	D	E	F	G
■耐震改修費 (万円)	500	500	320	0	0	0	0
・うちモデル助成金	0	(195)	0	0	0	0	0
・うちその他助成金	0	0	(130)	0	0	0	0
■耐震以外の改修費	1,100	180	168	195	125	177	30
・うちモデル助成	(200)	(3)	(100)	(133)	(125)	(177)	0
■備品購入	450	20	100	100	96	25	0
・うちモデル助成	0	(2)	(100)	(15)	(75)	(23)	0
■総改修費	2,050	700	588	295	221	202	30
・うちモデル助成	(200)	(200)	(200)	(148)	(200)	(200)	0
・うちその他助成金	0	0	(131)	0	0	0	0


 空き家等の地域貢献活用にあたっては、改修費用がかかる。

2-2. 窓口の支援で良かったこと

* 成立10件アンケート結果

● オーナーの回答

- ・ 何度も足を運び、熱心に橋渡ししてくれた
- ・ きめ細かく支援してくれた

● 団体の回答

- ・ ゼロから不動産探しをしなくてよかった
- ・ 区内の様々な活動団体や助成金についての情報提供
- ・ 連携・ネットワークづくり、告知、専門家派遣による改修工事助言、建築的な内容でのWS運営支援

＜窓口以外で良かったこと（トラまち独自事業）＞

- ・ 世田谷まちづくりファンド、インターンシッププログラム、まちづくり交流会

2-3. 窓口の支援で不足/がんばって欲しいこと

* 成立10件アンケート結果

● オーナーの回答

- 早期の融資先紹介や返済シュミレーションなどの支援
- 広報力, クリエイティビティ, 残せられない空き家の救い方
- 活用希望団体の第三者評価

● 団体の回答

- 地主や地域住民との連携によるキャンペーン実施
- 各種専門家への相談窓口（電話・面談）の設置
- 地元等企業CSR・大学などのマッチング仕組み
- クラウドファウンディング, 協働プログラム応募制度
- 団体の活動が持続できるような仕組みのアドバイス等

2-4. 地域貢献活用における課題・ニーズ

●建物の課題

- ・ 耐震補強や法令遵守のための改修費用の工面

●オーナーのニーズ

- ・ 地域貢献の意思があっても自分だけでは出来ない…
→ 団体との出会いが必要
- ・ 地域貢献活用にあたっての改修プランニング知識不足
- ・ 改修費用の心理的負担
- ・ ある程度の家賃収入を得たい
- ・ 地域へひらくことへの近隣への不安

●団体の課題

- ・ オーナーに納得してもらうための
「熱意（想い）」＋「事業計画プランづくり」が不十分
- ・ 家賃を払えるだけの事業計画プランニングが不足

2-5. 課題・ニーズに対する窓口の取り組み

1. 建築的なアドバイス（建築士派遣）^{New!}
 - ・相談開始から3段階に分けて建築士を派遣
2. オーナーと団体の出会いの場づくり
 - ・現地見学会の開催
3. 実現性ある事業&改修プランづくり^{New!}
 - ・空き家活用の事業計画づくり勉強会の開催
4. 地域への配慮，区関係所管への橋渡し・調整
 - ・開設前から町会・出張所・近隣へのあいさつ
5. オーナーと団体マッチングのコーディネート
6. 開設後の地域団体とのネットワーク形成，広報支援など

2-6. 課題に対する窓口の取り組み

相談開始から段階に分けて建築士を派遣

■ ご協力



地域貢献チーム

■ 建物の現況確認 ※助成事業への応募意思など一定条件を満たした場合

- ・ 建築関連法令の適合状況（道路，敷地，高さ，増築，避難 等）
- ・ 耐震改修方法や費用のスケール感など，建築士からのアドバイス

■ 活用用途に合わせた改修や手作り施工助言

- ・ 活用用途に応じた耐震改修方法アドバイス
- ・ 手づくり施工（看板・家具づくり，漆喰壁仕上げなど）の指導

2-7. 課題に対する窓口の取り組み

●オーナーの課題

- ・ 団体との出会いが必要
- ・ 地域貢献活用にあたっての改修プランニング知識不足
- ・ 改修費用の心理的負担

●団体の課題

- ・ オーナーに納得してもらうための
「熱意」 + 「事業計画プランづくり」が不十分



平成28年度『空き家・空き店舗等を活用した
まちづくりプロジェクト事業計画づくり勉強会』実施

開催日： 6月18日(土) 6月25日(土) ※全2回

会 場： カタリストB A

参加者： 延べ71名

主 催： 政策研究大学院大学

共 催： 世田谷区、（一財）世田谷トラストまちづくり

協 力： カタリストB A

2-8. 勉強会により得られた効果

- オーナーと団体等の「出会いの場」を提供
- 「勉強会」形式により、複数分野の専門家から一度に助言を得ることが出来た
- 参加者全体による学びの機会
- 窓口対応物件となったが「もう一步踏み込めなかったオーナー」の背中を後押し
- セミナー終了後も、講師と参加者が相談、アドバイスを受ける関係に発展した例もある

2-9. その他の窓口の支援

● オーナーと団体の協議コーディネート

- ・ オーナー及び団体の状況に合わせた柔軟な支援
- ・ 内装の改修箇所，費用負担の分担
- ・ 活用にあたってのルールづくり など

● 地域への配慮，区関連所管との連携

- ・ 開設前から“地域に受け入れてもらう”ための配慮
- ・ 町会・出張所等，近隣へのご挨拶へ同行
- ・ 近隣へのお披露目会の開催、町会回覧での周知をサポート

● 成立後も末永くお付き合い（フォローアップ）〈財団〉

- ・ 広報支援，まちづくり交流会等による他団体とのネットワーク
財団との連携事業（例：トラストまちづくり大学）

3. 成立案件の地域からの評価・自己評価 アンケート結果より

3-1. 成立案件の地域からの評価・自己評価

●オーナーの回答：

“地域貢献活用して良かったこと”

- ・ 活用を通じ、様々な人と出会うことができた
- ・ 自分の住む地域で少しでも役に立つことができ、満足感がある
- ・ ひらかれた家だからこそ、知らない人から自由な意見が聞ける
- ・ 事業的にも採算が取れており、地域で事業をする志を支えられていること

3-2. 成立案件の地域からの評価・自己評価

●オーナーの回答：

“家族，知人や近隣からの声(評価)”

【肯定的な評価】

- ・ 以前生活していた家が壊されずに残ることに喜んでいる（家族）
- ・ 近所にこのような交流の場があるのは良い（近隣）

【心配・不安】

- ・ 団体が事業をすることに不安があり，反対する人もいた（近隣）
- ・ 静かな環境が乱れるのではと危惧（近隣）

3-3. 成立案件の地域からの評価・自己評価

● 団体の回答：

“オーナーからの声（評価）”

【継承】

- ・ 近隣の子どものために、この場を活かしてもらえて嬉しい
- ・ 庭の手入れや建物管理など今まで自ら行っていた作業を
活用側に任せることができて感謝
- ・ 活用することで多くの人との出会い

【危惧】

- ・ 近隣の声を気にしているので十分配慮してほしい

3-4. 成立案件の地域からの評価・自己評価

● 団体の回答：

“活動拠点をもつことで良かったこと”

【地域とのつながり】

- 地域の人々に事業を知ってもらうことができた
- 新しい地域再生モデルとなる可能性をもてた
- 地域に開かれた施設をもつことによる，スタッフの意識変革

【運営に関すること】

- 固定した場所ができたので事業計画が立てやすくなった

3-5. 成立案件の地域からの評価・自己評価

● 団体の回答：“利用者からの声（評価）”

【快適性】

- ・ 自宅にいるみたい，誰かの家に来たようでほっとする
- ・ 住宅地内にあり，アットホームな感じ，明るく家庭的な雰囲気
- ・ 子どもが「また行きたい」と言う
- ・ デイサービスのような感じがしない
- ・ 家以外にはじめて安心できる場所ができた
- ・ 自分の住む地域にこのような場所ができて良かった

【関係性の変化】

- ・ 何か力になりたい感じがします
- ・ 関わりたくなるという言葉をもらった

【利便性】

- ・ 身近な場所でサポートが受けられる
- ・ 通学路途中にあるため，利用しやすい



空き家等地域貢献活用

世田谷区 一般財団法人 世田谷トラストまちづくり